

Rad. 2020-202 contestación Reconvención PDF. y renuncia a términos.IVAN DARIO ROMERO <ivanromero375@gmail.com>

Lun 28/02/2022 8:11

Para: Juzgado 09 Civil Circuito - Bogotá - Bogotá D.C. <j09cctobt@cendoj.ramajudicial.gov.co>; Alvaro Rodriguez <ayrodriguez13@hotmail.com>; yamicas3020@gmail.com <yamicas3020@gmail.com>

Buenos dias.

Remito memorial en PDF a :

[@j09cctobt@cendoj.ramajudicial.gov.co](mailto:j09cctobt@cendoj.ramajudicial.gov.co)ayrodriguez13@hotmail.comayrodriguez13@hotmail.com[@yamicas3020@gmail.com](mailto:yamicas3020@gmail.com)

Por el cual descorro traslado según el artículo 371 del C.G.P. para que se agregue al expediente radicado 2020-0002 y se le tramite.

Solicito igualmente, se prescinda de correrse traslado del escrito de contestación y en su lugar se contabilicen los términos respectivos, en virtud de lo previsto en el párrafo del artículo 8° del Decreto 806 de 2020.

*IVAN DARIO ROMERO FUENTES**TEL móvil 312-5680412.**correo electrónico: ivanromero375@gmail.com*

"El miedo llamó a la puerta, la confianza abrió... y afuera no había nadie!".

(A).

Señora:
JUEZA 9ª CIVIL DEL CIRCUITO DE BOGOTÁ.
E.S.D.

EXPEDIENTE : 2020-0002.

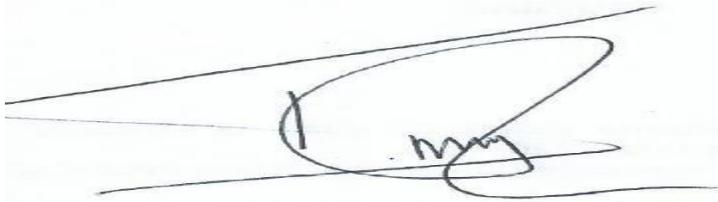
ASUNTO : **RENUNCIA TERMINOS ART. 119 C.G.P.**
DEMANDANTE : JOSE JAVIER NIÑO RONCANCIO.
DEMANDADO : **YAMILE CASTILLO MESA.**
PROCESO : VERBAL-

IVAN DARIO ROMERO FUENTES, persona mayor de edad, con domicilio profesional en Bogotá, identificado con la cédula N° **79.670.061**, Expedida en Bogotá, portador de la tarjeta profesional N° **140.097**, del Consejo Superior de la Judicatura, obrando conforme el poder especial ya anexado al expediente principal de la referencia, en nombre y en representación de la ciudadana **YAMILE CASTILLO MESA**, manifiesto que:

De conformidad con el artículo 119 del C.G.P., renuncio al término de ejecutoria sobre el traslado que se señala en el artículo 371, y según lo resuelto por auto de fecha 21/02/2022, dado que anexo a la presente manifestación acompañó la respectiva contestación de la demanda y se alegan excepciones de mérito y se piden pruebas.

Lo anterior, con el darle impulso al proceso y avanzar en su pronta resolución.

Del señor Juez, cordialmente,



IVAN DARIO ROMERO FUENTES

C.C. 79.670.061, expedida en Bogotá

T.P. N° 140.097 del Consejo Superior de la Judicatura

Teléfono 312-5680412 y correo electrónico: ivanromero375@gmail.

Señora:
JUEZA 9ª CIVIL DEL CIRCUITO DE BOGOTÁ.
E.S.D.

EXPEDIENTE : 2020-0002.

ASUNTO : **SE DESCORRE TRASLADO ART. 371 C.G.P.**
DEMANDANTE : JOSE JAVIER NIÑO RONCANCIO.
DEMANDADO : **YAMILE CASTILLO MESA.**
PROCESO : VERBAL-

IVAN DARIO ROMERO FUENTES, persona mayor de edad, con domicilio profesional en Bogotá, identificado con la cédula N° **79.670.061**, Expedida en Bogotá, portador de la tarjeta profesional N° **140.097**, del Consejo Superior de la Judicatura, obrando conforme el poder especial ya anexado al expediente principal de la referencia, del cual adjunto copia, en nombre y en representación de la ciudadana **YAMILE CASTILLO MESA**, mayor de edad, identificada con la cédula N° 30.204.028 Expedida en Barbosa, por medio del presente escrito, conforme los artículos 96 y 371 del C.G.P., tomando en consideración el auto de fecha 21/02/2022, el cual admite demanda de reconvencción formulada por el Sr. **JOSE JAVIER NIÑO RONCANCIO**, con fundamento en el Decreto 806 de 2020, acuerdo PCSJA20-11567 del consejo de la judicatura, en los siguientes términos presento la contestación:

Sobre los hechos nos pronunciamos de la siguiente manera:

- 1)** Sobre el hecho 1º Es parcialmente cierto. Los contratantes y hoy partes demandante y demandada, luego de disuelta su sociedad conyugal por el hecho de su separación en el año 2015, dispusieron primeramente acordar la compraventa por el 50% del bien inmueble con folio de **matrícula 50S-32278**, por medio de promesa de venta, inicialmente en el mes de julio de 2017, y luego también con base en el principio de la autonomía privada suscribieron otro contrato de la misma naturaleza y por el mismo bien inmueble dado que el contrato era nulo por no reunir los requisitos legales y se hicieron cambios significativos en el precio, plazo y forma de pago etc, y quedó consignado en el contrato de fecha de fecha 28 de octubre de 2017.
- 2)** Sobre el hecho 2º Es parcialmente cierto. El precio acordado por los contratantes y hoy partes en este caso, luego de disuelta su sociedad conyugal por el hecho de su separación en el año 2015, dispusieron primeramente acordar un precio de \$175.000, pero como se indicó antes, con base en el principio de la autonomía privada suscribieron otro contrato de fecha 28 de octubre de 2017 de la misma naturaleza y por el mismo bien inmueble dado que el contrato inicial era nulo por no reunir los requisitos legales y se hicieron cambios significativos en el precio y se acordó en \$140.000.000.
- 3)** Sobre el hecho 3º. Conforme lo indicado en respuesta al hecho anterior, con base en el principio de la autonomía privada suscribieron otro contrato de fecha 28 de octubre de 2017 de la misma naturaleza y por el mismo bien inmueble dado que el contrato inicial era nulo por no reunir los requisitos legales acordaron en forma definitiva el precio en \$140.000.000.
- 4)** Sobre el hecho 4º. No es Cierto. Conforme lo indicado en respuesta a los hechos anteriores, con base en el principio de la autonomía privada suscribieron otro contrato de fecha 28 de octubre de 2017 de la misma naturaleza y por el mismo bien inmueble dado que el contrato inicial era nulo por no reunir los requisitos legales acordaron en forma definitiva la siguiente forma de pago:

PROMETIENTE COMPRADOR cancelara al PROMETIENTE VENDEDOR de la siguiente manera:

- a) La suma de CINCUENTA Y CINCO MILLONES DE PESOS MCTE (\$55.000.000) que serán cancelados el día 30 de octubre del año 2017.
- b) La suma de VEINTICINCO MILLONES DE PESOS MCTE (\$25.000.000) que serán cancelados por el comprador en cuotas mensuales a la hipoteca con la que cuenta el predio a favor de la entidad financiera banco Caja social.
- c) la suma de DIEZ MILLONES DE PESOS MCTE (\$10.000.000) que serán cancelados el día 8 de noviembre del año 2017.
- d) la suma de DIEZ MILLONES DE PESOS MCTE (\$10.000.000) que serán cancelados el día 8 de abril del año 2018.
- e) la suma de DIEZ MILLONES DE PESOS MCTE (\$10.000.000) que serán cancelados el día 8 de septiembre del año 2018.
- f) El saldo la suma de TREINTA MILLONES DE PESOS MCTE (\$30.000.000) que serán cancelados el día 15 de octubre del año 2022.

El precio global que acordaron las partes respecto del inmueble para establecer la cuota parte (50%) objeto del contrato fue de \$280.000.000, es decir, el valor catastral del año 2017 por \$187.563.000, incrementado en 50%.

A la fecha de radicación de la presente acción, la demandada cumplió y sucesivamente se ha allanado cumpliendo las obligaciones que emanan del convenio y ha pagado a **JOSE JAVIER NIÑO RONCANCIO**, y recibido por este, la suma de **\$85.000.000.**, como parte del precio convenido, quedando un saldo pendiente por \$30.000.000, de un (1) contado los cuales conforme el contrato se deben pagar el día 15 de octubre de 2022; y también la suma de \$25.000.000, que la demandante se obligó y paga oportunamente por el demandado en cuotas mensuales al banco Caja social hasta terminar el crédito hipotecario en el abril del año 2022.

- 5) Sobre el hecho 5°. No es cierto. De acuerdo lo indicado en respuesta a los hechos anteriores, con base en el principio de la autonomía privada suscribieron otro contrato de fecha 28 de octubre de 2017 de la misma naturaleza y por el mismo bien inmueble dado que el contrato inicial era nulo por no reunir los requisitos legales acordaron en forma definitiva sobre la entrega del bien a la demandada:

QUINTA – ENTREGA MATERIAL La entrega del inmueble se hará el día 30 de octubre del 2017, Por lo tanto a partir de dicha fecha el **COMPRADOR** se responsabiliza del bien. Dicha entrega se hará totalmente a paz y salvo por todo concepto, tasas, impuestos, servicios públicos etc, y otros que puedan afectar su libre comercio. **EL PROMETIENTE COMPRADOR**, manifiesta que recibirá en la fecha estipulada a entera satisfacción el inmueble y que desde la fecha de recibido en adelante se responsabilizará del bien.--

- 6) Sobre el hecho 6°. No es cierto, no se admite y que se pruebe. Habiendo el demandante recibido los pagos hasta por los \$85.000.000 y conforme lo estipulado en la promesa de venta de fecha 28 de octubre de 2017, y habiéndose presentado desde el 2015 la disolución de la sociedad conyugal, el bien entró al patrimonio de la demandada y en virtud de la posesión material que ejerce la demandada según el artículo 762 del código civil, es ella la absoluta propietaria de los réditos o frutos que se deriven o no del bien.

7) Sobre el hecho 7°. Conforme lo indicado en respuesta a los hechos anteriores, con base en el principio de la autonomía privada suscribieron otro contrato de fecha 28 de octubre de 2017 de la misma naturaleza y por el mismo bien inmueble dado que el contrato inicial era nulo por no reunir los requisitos legales acordaron en forma definitiva lo siguiente sobre la fecha de firma de la correspondiente firma de la escritura publica:

SEXTA. - OTORGAMIENTO DE ESCRITURA PUBLICA DE COMPRAVENTA Las partes acuerdan que la firma de la Escritura Pública de Compraventa del Inmueble objeto de este contrato se llevará a cabo el día 30 de octubre del 2022, ante la notaria 3 del circulo de Bogotá a las 11 am, así mismo esta fecha se puede anticipar o prorrogar, según acuerdo entre las partes.

El documento que alega la pasiva sí tiene validez es el firmado el 21/07/2017, y en ese documento se dijo:

En constancia firmamos en dos originales del mismo tenor en la ciudad de Bogotá, D.C. A los (21) días del mes de julio del año Dos Mil diecisiete (2017).

SEXTA. - OTORGAMIENTO DE ESCRITURA PUBLICA DE COMPRAVENTA Las partes acuerdan que la firma de la Escritura Pública de Compraventa del Inmueble objeto de este contrato se llevará a cabo el día 24 de julio del 2017, ante la notaria 3 del circulo de Bogotá, así mismo esta fecha se puede anticipar o prorrogar, según acuerdo entre las partes.

Es decir, que era un precontrato para que se cumpliera o se perfeccionará con la firma de la correspondiente escritura solo tres (3) días después **(24/07/2017)** en la notaria 3ª de Bogotá, **sin especificar la hora.**

Las partes de este proceso mediante la escritura pública 820 de 2012, manifestaron y se obligaron para con el banco caja social y para no acelerar el plazo del crédito:

f. Cuando el(los) inmueble(s) hipotecado(s) para garantizar el crédito sea(n) enajenado(s) o hipotecado(s) o sea(n) objeto de cualquier gravamen total o parcial, sin el consentimiento expreso y escrito de El Acreedor. =====

Lo transcrito, era una razón suficiente para cambiar la fecha como en efecto lo hicieron con en el documento de fecha 30/10/2017, ya que primero debía pagarse la hipoteca y cancelarse dicho gravamen.

Fue tan mal elaborado y NULO el contenido del documento de fecha 21/04/2017, que alega el demandado en su teoría y que está vigente, que en solo tres (3) días resultaba imposible que el demandado cumpliera lo dicho en la cláusula 3ª que reza:

TERCERA.- EL PROMETIENTE VENDEDOR garantiza que ha tenido la posesión regular, pública y continua del referido inmueble y que el mismo se encuentra libre de censo, anticresis, embargos, pleitos pendientes, sobre su dominio no pesan condiciones resolutorias ni limitaciones del dominio, y en fin, no existe sobre el derechos reales precarios constituido a favor de terceros de ninguna naturaleza, tales como derechos reales de goce o disfrute, es decir usufructos, usos, habitación y servidumbres constituidos voluntariamente y de acuerdo con la ley, se obliga a salir al saneamiento y a responder por cualquier gravamen o acción real que contra el derecho de dominio pudiere resultar. PARAGRAFO: a la fecha el inmueble cuenta con una hipoteca a favor de la entidad financiera BANCO CAJA SOCIAL, según escritura No. 820 de fecha 21 de marzo del año 2012, otorgado por la notaria segunda de Bogotá.

Es decir, no era factible y casi que imposible que solo en 3 días, se pagará la hipoteca, se cancelará el gravamen y al tiempo firmar la escritura de que hablaba ese mal borrador de precontrato.

En relación con el precio, la Corte ha apuntado que "es un elemento esencial" del negocio jurídico de compraventa, "de suerte que lo que afecte su existencia (...) influye necesariamente en la existencia del contrato", debiéndose destacar que, respecto de este elemento esencial, la posición de las partes no es idéntica, dado que el precio es "objeto de la obligación del comprador y causa de la del vendedor"¹

En cambio, muy diferente es lo que reza la promesa de venta del 30/10/2017:

Al haber acordado que la fecha prevista para la firma de la escritura pública para el 22/10/2022, tiene una clara explicación desde el punto de vista antes explicado, pero es eminentemente legal y contractual.

El crédito hipotecario se materializó mediante el préstamo # 0132206250093, pactado a 120 meses, es decir **10 años**, con lo cual el plazo vence el año 2022.

El hecho que acordaran la firma de la escritura para el 22/10/2022, guarda perfecta congruencia con lo señalado en la cláusula 4ª:

PROMETIENTE COMPRADOR cancelara al PROMETIENTE VENDEDOR de la siguiente manera:

- a) La suma de CINCUENTA Y CINCO MILLONES DE PESOS MCTE (\$55.000.000) que serán cancelados el día 30 de octubre del año 2017.
- b) La suma de VEINTICINCO MILLONES DE PESOS MCTE (\$25.000.000) que serán cancelados por el comprador en cuotas mensuales a la hipoteca con la que cuenta el predio a favor de la entidad financiera banco Caja social.
- c) El saldo la suma de TREINTA MILLONES DE PESOS MCTE (\$30.000.000) que serán cancelados el día 15 de octubre del año 2022.

A diferencia a lo señalado en el mismo aspecto en el documento del 21/07/2017, en la promesa de compraventa del 30/10/2017 el cambio fue sustancialmente diferente:

Pactaron en el literal a) el pago de \$55.000.000 PARA EL 30/10/2017, pero es preciso detenerse a leer lo contestado por el demandado:

El precio es elemento de la esencia de cualquier compraventa (art. 1849 C.C., en conc. con el 1501 del código civil).

¹ Sentencia C-222 de 1994

CUARTA – PRECIO Y FORMA DE PAGO: El precio convenido por los contratantes para esta venta es la suma de **CIENTO SETENTA Y CINCO MILLONES DE PESOS MCTE (\$175.000.000)** suma que **EL PROMETIENTE COMPRADOR** cancelara al **PROMETIENTE VENDEDOR** de la siguiente manera:

- a) La suma de **CINCUENTA MILLONES DE PESOS MCTE (\$50.000.000)** que serán cancelados a la firma del presente documento.
- b) La suma de **CINCUENTA Y DOS MILLONES DE PESOS MCTE (\$52.000.000)** que serán cancelados con producto de un crédito otorgado por la entidad financiera Banco Caja Social, para mejoras de vivienda.
- c) El saldo la suma de **SETENTA Y TRES MILLONES DE PESOS MCTE (\$73.000.000)** que serán cancelados con un crédito otorgado por la entidad financiera Banco Caja Social, desembolsados el día 21 de octubre del año 2017.

5- NO ES CIERTO: la señora demandante YAMILE CASTILLO MESA, a la fecha ha incumplido las obligaciones pactadas en el contrato "PROMESA DE COMPRAVENTA DE INMUEBLE" celebrado el día **21 de julio de 2017**, ya que de acuerdo a lo estipulado en la cláusula cuarta el valor convenido corresponde a la suma de CIENTO SETENTA Y CINCO MILLONES DE PESOS M/CTE. (\$175'000.000), que la señora compradora se comprometió a pagar a favor del señor demandado JOSE JAVIER NIÑO RONCANCIO, y los pagos se debían hacer de la siguiente manera:

- a. La suma de CINCUENTA MILLONES DE PESOS M/CTE. (\$50'000.000), que serían cancelados el día 21 de julio de 2017 a la firma del contrato "PROMESA DE COMPRAVENTA DE INMUEBLE".
- b. La suma de CINCUENTA Y DOS MILLONES DE PESOS M/CTE. (\$52'000.000) que debían ser cancelados cuando el Banco Caja Social le aprobara un crédito.
- c. El saldo la suma de SETENTA Y TRES MILLONES DE PESOS M/CTE. (\$73'000.000) que debían ser cancelados el día 21 de octubre de 2017, dinero producto de un crédito que le otorgaría el Banco Caja Social.

Es de mencionar, que a la fecha la demandante señora YAMILE CASTILLO MESA solamente ha cancelado a mi representado la suma de OCHENTA Y CINCO MILLONES DE PESOS M/CTE. (\$85'000.000), quedando pendiente un saldo por pagar de NOVENTA MILLONES DE PESOS M/CTE. (\$90'000.000), que debería haberse terminado de pagar el día 21 de octubre de 2017. Por otra parte, la señora compradora aceptó el negocio con la hipoteca mencionada en la cláusula tercera responsabilizándose con el cumplimiento en los pagos mensuales al Banco Caja Social.

Entonces, es absolutamente claro que lo que hoy alega el demandante según el cual el precontrato de fecha 21/07/2021, no solo era imposible de cumplirse especialmente por el hoy demandando, dado que en solo tres días no podía entregar el bien libre de la hipoteca al banco caja social, sino que por demás convenientemente él se sustruía de pagar su cuota parte de esa obligación, no era posible que para ese corto plazo (3) días, el banco accediera otorgar permiso para esa venta, sino que cae sobre ese documento la NULIDAD ABSOLUTA, por falta de los requisitos que establece la ley.

En la promesa de compraventa que se exige con la presente demanda su cumplimiento el demandado asume la cuota parte de la obligación hipotecaria del banco caja social de la siguiente forma:

- b) La suma de **VEINTICINCO MILLONES DE PESOS MCTE (\$25.000.000)** que serán cancelados por el comprador en cuotas mensuales a la hipoteca con la que cuenta el predio a favor de la entidad financiera banco Caja social.

EL demandado autorizó aquí, que la promitente compradora hiciera el pago al banco de su cuota parte como deudor solidario y se imputó el monto de dinero como parte del precio acordado del bien por un global total de \$140.000.000.

Sin embargo, el demandado hoy en la contestación sale con una máxima según la cual:

8- ES CIERTO PARCIALMENTE: si bien es cierto el crédito hipotecario existente se encuentra al día, no es cierto que sea pagado solamente por la demandante teniendo en cuenta que la señora YAMILE CASTILLO MESA, paga esa obligación con dineros pertenecientes a la sociedad conyugal que hasta la fecha no ha sido liquidada.

Absurdo la postura del demandado al resultar ahora cuestionando el origen de los recursos con los cuales la demandante paga el crédito al banco, lo cierto es que admite que la demandante efectivamente cumple la obligación que trata el literal b) de la cláusula 4ª de la promesa de venta.

8) Sobre el hecho 8º. Conforme lo indicado en respuesta a los hechos anteriores, con base en el principio de la autonomía privada suscribieron otro contrato de fecha 28 de octubre de 2017 de la misma naturaleza y por el mismo bien inmueble dado que el contrato inicial era nulo por no reunir los requisitos legales acordaron en forma definitiva lo siguiente en caso de incumplimiento de la promesa de compraventa:

SÉPTIMA.- CLAUSULA PENAL: Los contratantes a quien incumpla alguna de las cláusulas mencionadas anteriormente pagarán la multa según acuerdo entre las partes. Es decir la suma de **CATORCE MILLONES DE PESOS (\$14.000.000)**, a título de pena y no de indemnización anticipada de perjuicios, pena que podrá hacerse efectiva mediante proceso ejecutivo, sin necesidad de requerimiento previo prejudicial o judicial alguno. El pago de la pena prevista en esta cláusula no exonerará a la parte incumplida del cumplimiento de la obligación cuya mora haya causado la respectiva pena, ni de las demás responsabilidades y obligaciones que emanen de esta promesa de compraventa.

9) Sobre el hecho 9º. Conforme lo indicado en respuesta a los hechos anteriores, con base en el principio de la autonomía privada suscribieron otro contrato de fecha 28 de octubre de 2017 de la misma naturaleza y por el mismo bien inmueble dado que el contrato inicial era nulo por no reunir los requisitos legales acordaron en forma definitiva, tal y como se mencionó en la respuesta al hecho 4º, la demandada ha pagado oportunamente lo allí pactado, con lo que lo afirmado en este hecho no es cierto.

10) Sobre el hecho 10º. Sobre este particular. Es falso y miente el demandante. Se riega el demandante para afirmar que la demandada incumplió sin embargo queda probado pro confesión que efectivamente conforme la respuesta 9ª que ya la demandada le cumplió con el pago de \$85.000.000 tal y como se estipuló contrato de fecha 28 de octubre de 2017, por lo que solamente adeuda la suma de \$30.000.000.

11) Sobre el hecho 11º. Sobre este hecho, se observa claramente que corresponde a una apreciación subjetiva del demandante, ya que no se especifica en forma clara que negocio se refiere, y ni mucho menos en lo que toca con el concepto de perjuicios.

12) Sobre el hecho 12º. **Es cierto y se admite completamente.** Corresponde exactamente con lo hasta ahora manifestado en cuanto que con base en el principio de la autonomía privada suscribieron otro contrato de fecha 28 de octubre de 2017 de la misma naturaleza y por el mismo

bien inmueble dado que el contrato inicial era nulo por no reunir los requisitos legales, y no correspondía a la realidad económica del bien y en razón al gravamen hipotecario a favor del banco caja social y las cargas correspondientes sobre dicha obligación entre vendedor y comprador, se cambió el precio, su forma de pago, la fecha de otorgamiento de la escritura entre otros aspectos.

13) Sobre el hecho 13°. Es parcialmente cierto y se admite con base en lo siguiente. Es cierto que el objeto del contrato válidamente firmado por los promitentes vendedor y compradora lo constituye el bien inmueble con folio de **matrícula 50S-32278, empero si cambio totalmente todo lo referente a:** el precio, su forma de pago, la fecha de otorgamiento de la escritura

14) Sobre el hecho 14°. No es cierto y no se admite. No es cierto que el bien objeto del contrato tenga el precio que se señala en este hecho, por el contrario, conforme se detalló en la respuesta al hecho 3° y 4° El precio global que acordaron las partes respecto del inmueble para establecer la cuota parte del (50%) objeto del contrato fue de \$280.000.000, es decir, el valor catastral del año 2017 por \$187.563.000, incrementado en 50%., con lo que no es cierto lo afirmado y menos que para el año 2020, ya que no corresponde para la calenda del contrato báculo de la presente acción, y no se admite porque es un documento emanado de un tercero y se desconoce en virtud de lo contemplado en el artículo 272 del C.G.P.

Sobre las pretensiones de la demanda, nos pronunciamos así:

De conformidad con los hechos que sustentan la presente contestación, de forma vehemente **NOS OPONEMOS** a la prosperidad de todas las pretensiones formuladas y en su lugar condenar en costas y agencias en derecho a la parte demandante.

Sobre la pretensión 1ª: Nos oponemos y se solicita no declarar la no prosperidad por cuanto:

Habiendo confesión por el demandante en cuanto que, según los hechos 12° y 13° de la demanda, mediante el contrato celebrado el 28 de octubre de 2017 de la misma naturaleza y por el mismo bien inmueble dado que el contrato inicial era nulo por no reunir los requisitos legales, y no correspondía a la realidad económica del bien y en razón al gravamen hipotecario a favor del banco caja social y las cargas correspondientes sobre dicha obligación entre vendedor y comprador, se cambió el precio, su forma de pago, la fecha de otorgamiento de la escritura entre otros aspectos, no resulta admisible se pida que se resuelva un contrato que el mismo demandante admite cambio sustancialmente, y específicamente en cuanto al precio, su forma de pago y fecha de cumplimiento o perfeccionamiento.

Admitido por el demandante que el contrato celebrado el 28 de octubre de 2017 cambio los aspectos antes reseñados, no puede de forma acomodada pedir que solamente se tenga en cuenta aisladamente lo plasmado el documento de fecha 21/07/2017, por cuanto es absolutamente claro que la voluntad de los contratantes fue cambiar el precio del bien, con lo cual la promitente compradora se obligó a pagar al demandante solamente \$140.000.000 por su cuota parte.

Ahora bien, habiendo cumplido la demandada los pagos en la forma allí acordada y entregando al actor los \$85.000.000, NO PUEDE ATRIBUIRSELE INCUMPLIMIENTO por este concepto.

Sobre la pretensión 2ª: Nos oponemos y se solicita no declarar la no prosperidad por cuanto:

Conforme lo dicho ya en punto que habiendo confesión por el demandante en cuanto que, según los hechos 12° y 13° de la demanda, mediante el contrato celebrado el 28 de octubre de 2017 de la misma naturaleza y por el mismo bien inmueble dado que el contrato inicial era nulo por no reunir los requisitos legales, y no correspondía a la realidad económica del bien y en razón al gravamen hipotecario a favor del banco caja social y las cargas correspondientes sobre dicha obligación entre vendedor y comprador, **se cambió el precio, su forma de pago, la fecha de otorgamiento de la escritura entre otros aspectos**, NO ES POSIBLE LEGALMENTE QUE EL ACTOR PRETENDA DESCONOCER ESA REALIDAD CONTRACTUAL y ALEGUE y PIDA AL MISMO TIEMPO QUE SE DECLARE NULO porque según él es posterior en cuanto al tiempo de celebrado el primero, sino también porque supuestamente no es una adición a ese convenio primigenio.

Sobre la pretensión 3ª: Nos oponemos y se solicita no declarar la no prosperidad por cuanto:

Esta pretensión es aún más confusa y anti técnica, aparte de ya pedir **NULIDAD E INISTENCIA**, ya que sí vemos lo pedido en la 1ª pide se **RESUELVA** el contrato de fecha 21/07/2021 por incumplimiento, empero en la presente pretensión se ruega se **RESINDAN** tanto el contrato del 21/07/2017, y también el de fecha 28/10/2017, empero va más allá pide que se declare así porque el demandante sufre **LESIÓN ENORME** en cuanto al precio acordado por el bien con el avalúo por él aportado.

Es evidente la confusión de conceptos, porque **RESUELVER, RESINDIR Y LA LESION ENORME, son conceptos legales y jurisprudencialmente distintos.**

Sobre la pretensión 4ª: Nos oponemos y se solicita no declarar la no prosperidad por cuanto:

Es claro que según lo manifestado en cuanto tiene que ver con admitido por el demandante según los hechos 12° y 13° de la demanda, mediante el contrato celebrado el 28 de octubre de 2017 de la misma naturaleza y por el mismo bien inmueble dado que el contrato inicial era nulo por no reunir los requisitos legales, y no correspondía a la realidad económica del bien y en razón al gravamen hipotecario a favor del banco caja social y las cargas correspondientes sobre dicha obligación entre vendedor y comprador, **se cambió el precio, su forma de pago, la fecha de otorgamiento de la escritura entre otros aspectos**, y de acuerdo a lo expuesto sobre las pretensiones 1 y 2, NO EXISTIENDO NINGUN INCUMPLIMIENTO POR LA DEMANDADA EN RECONVENCION, NO PUEDE SER OBLIGADA A REPARAR NINGUN PERJUICIO QUE POR CIERTO NO SE ESPECIFICA, NI CUANTIFICA ETC.

CUARTA: Que se condene a la demandada a pagar al demandante el valor de los perjuicios sufridos por mi poderdante en virtud del incumplimiento del contrato de compraventa, los cuales debe ser determinados de acuerdo a la justa tasación que establecerán los peritos expertos en la materia.

QUINTA: Que se condene a la demandada a pagar al demandante el valor de los frutos civiles y naturales producidos con el usufructo del inmueble desde el día 24 de julio de 2017, tiempo que estuvo el inmueble en poder de la demandada, con el empleo de una mediana inteligencia y actividad, de acuerdo a la justa tasación efectuada por el perito señor JOSE CRISTANCHO CARRILLO FUENTES, identificado con cédula de ciudadanía Nro. 79'237.692, miembro activo de la ASOCIACIÓN NACIONAL DE LONJAS Y COLEGIOS INMOVILIARIOS ASOLONJAS, matrícula Nro. MI 0798, experto en la materia para tal efecto, teniendo en cuenta que el inmueble ha producido renta de cuatro apartamentos al ser arrendados de la siguiente manera: tres apartamentos grandes cada uno en la suma de quinientos cincuenta mil pesos m/cte. (\$550.000) y un apartamento pequeño en la suma de cuatrocientos cincuenta mil pesos m/cte. (\$450.000), recibiendo mensualmente un total dos millones cien mil pesos m/cte. (\$2.100.000), valor estimado hasta el 31 de diciembre de 2020, en la suma de OCHENTA Y OCHO MILLONES DOCIENTOS MIL PESOS

Sobre la pretensión 5ª: Nos oponemos y se solicita no declarar la no prosperidad por cuanto:

Al ser declaradas NO prosperas las pretensiones 1ª 2ª y 3ª, de la presente demanda de reconvención, NO PUEDE SER DECLARADA LA DEMANDADA EN RECONVENCIÓN a pagar frutos civiles por concepto de usufructo, téngase en cuenta que está admitido por el demandante según los hechos 12º y 13º de la demanda de reconvención que mediante el contrato celebrado el 28 de octubre de 2017 de la misma naturaleza y por el mismo bien inmueble dado que el contrato inicial era nulo por no reunir los requisitos legales, y no correspondía a la realidad económica del bien y en razón al gravamen hipotecario a favor del banco caja social y las cargas correspondientes sobre dicha obligación entre vendedor y comprador, **se cambió el precio, su forma de pago, la fecha de otorgamiento de la escritura entre otros aspectos.**

Sobre la pretensión 6ª: Nos oponemos y se solicita no declarar la no prosperidad por cuanto:

Reza textualmente la pretensión 6ª :

SEXTO: Que se condene a la demandada en caso que el vendedor pudiera hacer subsistir el contrato recibiendo la escrituración de inmueble dentro de un término de cinco días de gracia, contados desde el día hábil siguiente a la notificación de la demanda de reconvención, al pago de los intereses remuneratorios y moratorios a razón mensual de acuerdo como lo indica la superintendencia financiera, sobre las sumas de dinero dejadas de percibir por el demandado hasta la fecha que el despacho dicte sentencia.

Claramente no constituye una pretensión conforme lo establece el artículo 82-4 del C.G.P, ES MÁS UNA MERA ESPECTATIVA A LA QUE ASPIRA EL DEMANDANTE EN RECONVENCIÓN, YA QUE INCLUYE PLAZOS NO PREVISTOS EN LA LEY PARA QUE CUMPLA LO QUE EL QUIERE, INCLUSO DESDE QUE EL DESPACHO ADMITIO SU DEMANDA DE RECONVENCIÓN.

Sobre la pretensión 7ª: Nos oponemos y se solicita no declarar la no prosperidad por cuanto:

SEPTIMO: Que se condene a la demandada a pagar a favor del demandante en reconvención la suma de CUATROCIENTOS NOVENTA Y UN MILLONES NOVECIENTOS OCHENTA Y CINCO MIL OCHOCIENTOS NUEVE PESOS M/CTE. (\$491.985.809) correspondiente a la cuota parte del inmueble objeto del contrato de promesa de compraventa.

Es sorprendente como el demandante aspira a que la demandada le haga un pago por \$491.985.509, por la cuota parte del bien inmueble, como sí lo que ya dijo antes en el acápite factico en cuanto que no es válido el contrato del 28/10/2017, pero también que el valido y vigente según su argumento es el de fecha 21/07/2017, PERO TAMBIEN QUE DE DECLARE LA RESOLUCION, RESICION Y LA NULIDAD y que en todo caso se le pague también por el precio del bien \$494.985.509.

Mírese cómo es que el demandante en reconvención hace posturas diametralmente opuestas no solo en el acápite factico sino también el ítem de las pretensiones, ya que aparte de lo ya resaltado hasta aquí, pide también lo siguiente:

DECIMO: Que se restituya al demandante la cuota parte del inmueble identificado con matricula inmobiliaria Nro. 50S- 32278 de la oficina de instrumentos públicos del círculo de Bogotá D. C. dentro de los diez días siguiente a su ejecutoria.

Es no solo anti técnico sino que no es una postura seria y coherente conforme lo ordena el artículo 82-4 del CG.P.

Sobre la pretensión 8ª: Nos oponemos y se solicita no declarar la no prosperidad por cuanto:

Corresponde en este aspecto, es que se condene en forma ejemplar al demandante, ya que le incumbía la carga de la prueba sobre los supuestos de hecho por él afirmados, y lo que resulta de su infundada y temeraria demanda de reconvención es totalmente falso.

Sobre la pretensión 9ª: Nos oponemos y se solicita no declarar la no prosperidad por cuanto:

Esta pretensión no tiene ningún respaldo factico ni jurídico que la respalde.

Sobre la pretensión 10ª: Nos oponemos y se solicita no declarar la no prosperidad por cuanto:

Me remito a lo manifestado sobre la pretensión 7ª.

Sobre la pretensión 11ª: Nos oponemos y se solicita no declarar la no prosperidad por cuanto:

Me remito a lo manifestado sobre la pretensión 8ª.

Sobre la pretensión 12ª: Nos oponemos y se solicita no declarar la no prosperidad por cuanto:

NO constituye una pretensión conforme el artículo 82-4 del CG.P.

EXCEPCIONES DE MERITO

I.

NULIDAD ABSOLUTA

CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA DE FECHA 21/07/2017 Y QUE ALEGA EL DEMANDADO TIENE VIGENCIA.

Dispone el artículo 1611 del código civil señala:

"ARTICULO 1611. REQUISITOS DE LA PROMESA. Artículo subrogado por el artículo 89 de la Ley 153 de 1887. La promesa de celebrar un contrato no produce obligación alguna, salvo que concurren las circunstancias siguientes:

1a.) Que la promesa conste por escrito.

2a.) Que el contrato a que la promesa se refiere no sea de aquellos que las leyes declaran ineficaces por no concurrir los requisitos que establece el artículo 1511 <sic 1502> del Código Civil.

3a.) Que la promesa contenga un plazo o condición que fije la época en que ha de celebrarse el contrato.

4a.) Que se determine de tal suerte el contrato, que para perfeccionarlo solo falte la tradición de la cosa o las formalidades legales.

Los términos de un contrato prometido, solo se aplicarán a la materia sobre que se ha contratado."

Como se expuso en la demanda, el contrato aportado y que se solicita se ordene cumplir, cumple a cabalidad todos los requisitos antes expuestos y de contera es planamente exigible.

Según el artículo 1741 del código civil el contrato de promesa de compraventa de fecha 21/07/2017 y que alega el demandado tiene vigencia, está afectado con NULIDAD ABSOLUTA, por la "omisión de algún requisito o formalidad que las leyes prescriben para el valor de ciertos actos o contratos en consideración a la naturaleza de ellos" lo cual paso explicar:

Mírese bien lo que olvida el demandado:

El documento que alega la pasiva sí tiene validez es el firmado el 21/07/2017, y en ese documento se dijo:

En constancia firmamos en dos originales del mismo tenor en la ciudad de Bogotá, D.C. A los (21) días del mes de julio del año Dos Mil diecisiete (2017).

SEXTA. – OTORGAMIENTO DE ESCRITURA PUBLICA DE COMPRAVENTA Las partes acuerdan que la firma de la Escritura Pública de Compraventa del Inmueble objeto de este contrato se llevará a cabo el día 24 de julio del 2017, ante la notaria 3 del circulo de Bogotá, así mismo esta fecha se puede anticipar o prorrogar, según acuerdo entre las partes.

Es decir, que era un precontrato para que se cumpliera o se perfeccionará con la firma de la correspondiente escritura solo tres (3) días después **(24/07/2017)** en la notaria 3ª de Bogotá, **sin especificar la hora.**

En cambio, en la promesa de venta, báculo de la demanda, de fecha 28/10/2017 se expresó:

SEXTA. – OTORGAMIENTO DE ESCRITURA PUBLICA DE COMPRAVENTA Las partes acuerdan que la firma de la Escritura Pública de Compraventa del Inmueble objeto de este contrato se llevará a cabo el día 30 de octubre del 2022, ante la notaria 3 del circulo de Bogotá a las 11 am, así mismo esta fecha se puede anticipar o prorrogar, según acuerdo entre las partes.

Habiéndose firmado el 28/10/2017, acordaron como fecha para la firma de la escritura correspondiente el 30/10/2022, notaria 3ª **a las 11:00 a.m.**

Este aspecto, omitido convenientemente por el demandado en su extenso escrito, no puede pasarse por alto, ya el hecho de no haber

acordado la hora para la firma de la escritura el 24/04/2017, es un requisito sin el cual no es válida la promesa de venta.

Empero, sí fuera poco, omite el demandado que:

En ese sentido, el precontrato tiene como función principal afianzar la celebración de un acuerdo definitivo posterior, que, por motivos de distinta índole, no puede consolidarse en forma inmediata. Verbigracia, en las negociaciones inmobiliarias es usual que, a pesar de que las partes hayan arribado a un consenso sobre cosa y precio, requieran un lapso adicional para adquirir los recursos para sufragarlo, o entregarla libre de todo vicio o gravamen (respectivamente), pudiendo diferir en el tiempo el otorgamiento de la correspondiente escritura pública de compraventa, con la razonable confianza de que ello ocurrirá en los términos prefijados, o en los que voluntariamente dispongan los contratantes una vez sobrevenga el plazo o la condición respectiva.

2

Con similar orientación, la doctrina comparada sostiene que:

«(...) los particulares recurrirán a este especial medio de vinculación y optarán por realizar un precontrato y no un contrato en virtud de determinadas circunstancias y con unos objetivos precisos, ya sea por la imposibilidad actual o la dificultad material o jurídica de otorgar el contrato definitivo en ese momento (por evitar dos contratos notariales, por eludir una publicidad inconveniente, porque falta alguna documentación que impida la negociación definitiva del contrato principal, etc.). Esto es, los particulares, por una serie de razones que genéricamente podríamos englobar en los conceptos de necesidad y conveniencia, recurren a la utilización del precontrato para quedar vinculados de una forma estable y segura en espera de que se allanen las dificultades que impiden concluir definitivamente el contrato principal, o que les convenga perfeccionarlo. Y al emitir su consentimiento en estos términos (...) lo único que perseguirán será encontrar un cauce adecuado que sirva eficazmente para la regulación de sus intereses»⁴.

3

Las partes de este proceso mediante la escritura pública 820 de 2012, manifestaron y se obligaron para con el banco caja social y para no acelerar el plazo del crédito:

2 CSj. RAD. 76001310301120160019201.

ROMÁN, Antonio. *La eficacia jurídica de los precontratos*. En: Anuario de la Facultad de Derecho de la Universidad de Extremadura (España). 1983, pp. 327-342.

f. Cuando el(los) inmueble(s) hipotecado(s) para garantizar el crédito sea(n) enajenado(s) o hipotecado(s) o sea(n) objeto de cualquier gravamen total o parcial, sin el consentimiento expreso y escrito de El Acreedor. -----

Lo transcrito, era una razón suficiente para cambiar la fecha como en efecto lo hicieron con en el documento de fecha 30/10/2017, ya que primero debía pagarse la hipoteca y cancelarse dicho gravamen.

Fue tan mal elaborado y NULO el contenido del documento de fecha 21/04/2017, que alega el demandado en su teoría y que está vigente, que en solo tres (3) días resultaba imposible que el demandado cumpliera lo dicho en la cláusula 3ª que reza:

TERCERA.- EL PROMETIENTE VENDEDOR garantiza que ha tenido la posesión regular, pública y continua del referido inmueble y que el mismo se encuentra libre de censo, anticresis, embargos, pleitos pendientes, sobre su dominio no pesan condiciones resolutorias ni limitaciones del dominio, y en fin, no existe sobre el derechos reales precarios constituido a favor de terceros de ninguna naturaleza, tales como derechos reales de goce o disfrute, es decir usufructos, usos, habitación y servidumbres constituidos voluntariamente y de acuerdo con la ley, se obliga a salir al saneamiento y a responder por cualquier gravamen o acción real que contra el derecho de dominio pudiere resultar. **PARAGRAFO:** a la fecha el inmueble cuenta con una hipoteca a favor de la entidad financiera **BANCO CAJA SOCIAL**, según escritura No. 820 de fecha 21 de marzo del año 2012, otorgado por la notaria segunda de Bogotá.

Es decir, no era factible y casi que imposible que solo en 3 días, se pagará la hipoteca, se cancelará el gravamen y al tiempo firmar la escritura de que hablaba ese mal borrador de precontrato.

En relación con el precio, la Corte ha apuntado que "es un elemento esencial" del negocio jurídico de compraventa, "de suerte que lo que afecte su existencia (...) influye necesariamente en la existencia del contrato", debiéndose destacar que, respecto de este elemento esencial, la posición de las partes no es idéntica, dado que el precio es "objeto de la obligación del comprador y causa de la del vendedor"⁴

En cambio, muy diferente es lo que reza la promesa de venta del 30/10/2017:

Al haber acordado que la fecha prevista para la firma de la escritura pública para el 22/10/2022, tiene una clara explicación desde el punto de vista antes explicado, pero es eminentemente legal y contractual.

El crédito hipotecario se materializo mediante el préstamo # 0132206250093, pactado a 120 meses, es decir **10 años**, con lo cual el plazo vence el año 2022.

El hecho que acordaran la firma de la escritura para el **22/10/2022**, guarda perfecta congruencia con lo señalado en la cláusula 4ª:

4 Sentencia C-222 de 1994

PROMETIENTE COMPRADOR cancelara al PROMETIENTE VENDEDOR de la siguiente manera:

- a) La suma de CINCUENTA Y CINCO MILLONES DE PESOS MCTE (\$55.000.000) que serán cancelados el día 30 de octubre del año 2017.
- b) La suma de VEINTICINCO MILLONES DE PESOS MCTE (\$25.000.000) que serán cancelados por el comprador en cuotas mensuales a la hipoteca con la que cuenta el predio a favor de la entidad financiera banco Caja social.

- f) El saldo la suma de TREINTA MILLONES DE PESOS MCTE (\$30.000.000) que serán cancelados el día 15 de octubre del año 2022.

A diferencia a lo señalado en el mismo aspecto en el documento del 21/07/2017, en la promesa de compraventa del 30/10/2017 el cambio fue sustancialmente diferente:

Pactaron en el literal a) el pago de \$55.000.000 PARA EL 30/10/2017, pero es preciso detenerse a leer lo contestado por el demandado:

CUARTA – PRECIO Y FORMA DE PAGO: El precio convenido por los contratantes para esta venta es la suma de CIENTO SETENTA Y CINCO MILLONES DE PESOS MCTE (\$175.000.000) suma que EL PROMETIENTE COMPRADOR cancelara al PROMETIENTE VENDEDOR de la siguiente manera:

- a) La suma de CINCUENTA MILLONES DE PESOS MCTE (\$50.000.000) que serán cancelados a la firma del presente documento.
- b) La suma de CINCUENTA Y DOS MILLONES DE PESOS MCTE (\$52.000.000) que serán cancelados con producto de un crédito otorgado por la entidad financiera Banco Caja Social, para mejoras de vivienda.
- c) El saldo la suma de SETENTA Y TRES MILLONES DE PESOS MCTE (\$73.000.000) que serán cancelados con un crédito otorgado por la entidad financiera Banco Caja Social, desembolsados el día 21 de octubre del año 2017.

5- NO ES CIERTO: la señora demandante YAMILE CASTILLO MESA, a la fecha ha incumplido las obligaciones pactadas en el contrato "PROMESA DE COMPRAVENTA DE INMUEBLE" celebrado el día **21 de julio de 2017**, ya que de acuerdo a lo estipulado en la cláusula cuarta el valor convenido corresponde a la suma de CIENTO SETENTA Y CINCO MILLONES DE PESOS M/CTE. (\$175'000.000), que la señora compradora se comprometió a pagar a favor del señor demandado JOSE JAVIER NIÑO RONCANCIO, y los pagos se debían hacer de la siguiente manera:

- a. La suma de CINCUENTA MILLONES DE PESOS M/CTE. (\$50'000.000), que serían cancelados el día 21 de julio de 2017 a la firma del contrato "PROMESA DE COMPRAVENTA DE INMUEBLE".
- b. La suma de CINCUENTA Y DOS MILLONES DE PESOS M/CTE. (\$52'000.000) que debían ser cancelados cuando el Banco Caja Social le aprobara un crédito.
- c. El saldo la suma de SETENTA Y TRES MILLONES DE PESOS M/CTE. (\$73'000.000) que debían ser cancelados el día 21 de octubre de 2017, dinero producto de un crédito que le otorgaría el Banco Caja Social.

Es de mencionar, que a la fecha la demandante señora YAMILE CASTILLO MESA solamente ha cancelado a mi representado la suma de OCHENTA Y CINCO MILLONES DE PESOS M/CTE. (\$85'000.000), quedando pendiente un saldo por pagar de NOVENTA MILLONES DE PESOS M/CTE. (\$90'000.000), que debería haberse terminado de pagar el día 21 de octubre de 2017. Por otra parte, la señora compradora aceptó el negocio con la hipoteca mencionada en la cláusula tercera responsabilizándose con el cumplimiento en los pagos mensuales al Banco Caja Social.

Entonces, es absolutamente claro que lo que hoy alega el demandante según el cual el precontrato de fecha 21/07/2021, no solo era imposible de cumplirse especialmente por el hoy demandante, dado que en solo **tres días** no podía entregar el bien libre de la hipoteca al banco caja social, sino que por demás convenientemente él se sustraía de pagar su cuota parte de esa obligación, no era posible que para ese corto plazo (3) días, el banco accediera otorgar permiso para esa venta, sino que cae sobre ese documento la NULIDAD ABSOLUTA, por falta de los requisitos que establece la ley.

En la promesa de compraventa que se exige con la presente demanda su cumplimiento el demandado asume la cuota parte de la obligación hipotecaria del banco caja social de la siguiente forma:

b) La suma de VEINTICINCO MILLONES DE PESOS MCTE (\$25.000.000) que serán cancelados por el comprador en cuotas mensuales a la hipoteca con la que cuenta el predio a favor de la entidad financiera banco Caja social.

EL demandado autorizó aquí, que la promitente compradora hiciera el pago al banco de su cuota parte como deudor solidario y se imputó el monto de dinero como parte del precio acordado del bien por un global total de \$140.000.000.

Sin embargo, el demandado hoy en la contestación sale con una máxima según la cual:

8- ES CIERTO PARCIALMENTE: si bien es cierto el crédito hipotecario existente se encuentra al día, no es cierto que sea pagado solamente por la demandante teniendo en cuenta que la señora YAMILE CASTILLO MESA, paga esa obligación con dineros pertenecientes a la sociedad conyugal que hasta la fecha no ha sido liquidada.

Absurdo la postura del demandado al resultar ahora cuestionando el origen de los recursos con los cuales la demandante paga el crédito al banco, lo cierto es

que admite que la demandante efectivamente cumple la obligación que trata el literal b) de la cláusula 4ª de la promesa de venta.

Por otro lado, véase lo siguiente: en lo que refiere los literales b y c de la cláusula 4ª del documento que tiene fecha 21/07/2017 y que refiere al precio, se tiene que rezan:

- b) La suma de CINCUENTA Y DOS MILLONES DE PESOS MCTE (\$52.000.000) que serán cancelados con producto de un crédito otorgado por la entidad financiera Banco Caja Social, para mejoras de vivienda.
- c) El saldo la suma de SETENTA Y TRES MILLONES DE PESOS MCTE (\$73.000.000) que serán cancelados con un crédito otorgado por la entidad financiera Banco Caja Social, desembolsados el día 21 de octubre del año 2017.

El CODIGO CIVIL dispone sobre el particular:

ARTICULO 1139. CLASES DE TERMINOS. El día es cierto y determinado, si necesariamente ha de llegar, y se sabe cuándo, como el día tantos de tal mes y año, o tantos días, meses o años después de la fecha del testamento o del fallecimiento del testador.

Es cierto pero indeterminado, si necesariamente ha de llegar, pero no se sabe cuándo, como el día de la muerte de una persona.

Es incierto pero determinado si puede llegar o no; pero suponiendo que haya de llegar se sabe cuándo, como el día en que una persona cumpla veinticinco años.

Finalmente es incierto e indeterminado, si no se sabe si ha de llegar, ni cuándo, como el día en que una persona se case.

En ambos eventos, no se señaló en forma concreta y cierta la fecha de dichos pagos, nótese que incluso se dice "**desembolsados**" el **21 de octubre de 2017**, pero por el banco a favor de quien pide el crédito, lo que no quiere decir que esa es la fecha que hayan pactado para pagar esa dinero en particular como parte del precio, que el banco eventualmente pudiera entregar o desembolsar al deudor su crédito, es totalmente diferente a que en el precontrato se haya convenido que ese día se transfería o se hacía entrega al promitente vendedor, eso no dice el documento.

Tampoco se puede elucubrarse y ahora decir que en cualquier caso el precio debía pagarse en su totalidad el 24 de octubre de 2017, eso tampoco fue acordado.

El pacto según el cual el pago de \$52.000.000, serian pagados con el producto de un crédito denominado de mejoras otorgado por un banco es una **CONDICION** que se compone de un hecho futuro e incierto, ya que es un evento que no se sabe con certeza si va ocurrir, y sí el deudor aceptaba o no el crédito y menos cuando no se anexó ninguna carta crédito que por lo menos expresara que el dinero sería entregado al promitente vendedor.

En la contestación de la demanda, incluso se confiesa y se confirma que dicho paso se haría: "**cuando el banco caja social le aprobara un crédito**"

- b. La suma de CINCUENTA Y DOS MILLONES DE PESOS M/CTE. (\$52.000.000) que debían ser cancelados cuando el Banco Caja Social le aprobara un crédito.

Sobre el saldo, el demandado admite claramente que pactaron que se pagaría con el producto de un crédito que le otorgaría el banco caja social, pero altera lo que dice el documento al mencionar la expresión "**otorgaría**"

- c. El saldo la suma de SETENTA Y TRES MILLONES DE PESOS M/CTE. (\$73'000.000) que debían ser cancelados el día 21 de octubre de 2017, dinero producto de un crédito que le otorgaría el Banco Caja Social.

Cuando el texto reza: "**desembolsados**" el **21 de octubre de 2017**,

- c) El saldo la suma de SETENTA Y TRES MILLONES DE PESOS MCTE (\$73.000.000) que serán cancelados con un crédito otorgado por la entidad financiera Banco Social, desembolsados el día 21 de octubre del año 2017.



El carácter de transitorio del contrato de promesa, excluye la posibilidad de que esta sea indefinida o indeterminada en el tiempo, y menos cuando del precio se trata cuando se pacta o acuerda a plazos, es claro que lo que reza ese precontrato es una condición indeterminada, pues contenido literal resulta imposible extractar la época no solo cierta sino probable en que debía acaecer toda vez que ni siquiera se hace referencia cuanto se tarda el banco en entregar el dinero, a quien debía hacerse dicha entrega etc.

Tal ambigüedad o mejor dicho la falta de claridad en la definición en la forma de pago del precio que aluden los literales b y c de la cláusula 4ª, hace que se caiga en las previsiones del inciso primero del artículo 1611 del código civil.

Sobre el incumplimiento que alega el demandado de dichos pagos, cabe preguntarse ¿Cuáles son las fechas respectivas de exigibilidad de dichos montos a cargo del promitente comprador?

La respuesta es que no se pactó ninguna fecha, basta leer el documento.

De otra parte, la consecuencia de la ausencia de uno o más requisitos es la nulidad absoluta del acto, en virtud del artículo 1741 ibídem, como sería el caso de omitir la determinación del plazo o condición en el contrato.

La corte ha enfatizado en que "La función económica de la promesa consiste en asegurar la celebración de otro contrato hace que el precontrato se vea provisto de un carácter provisional y transitorio, siendo esta transitoriedad elemento esencial del contrato de promesa. De esta manera, no es un convenio destinado a crear una situación jurídica indefinida en el tiempo."5

Artículos 1501 C.C. ***Son de la esencia de un contrato aquellas cosas sin las cuales, o no produce efecto alguno, o degeneran en otro contrato diferente***".

Artículo 1551 del Código Civil "el plazo es la época que se fija para el cumplimiento de la obligación; puede ser expreso o tácito..." Siguiendo con que el plazo se compone de un **hecho futuro y cierto**, esto quiere decir que vaya a suceder inevitablemente. **Este hecho por tanto no está al arbitrio de algún evento o circunstancia, por ejemplo, la muerte de una persona o la llegada de una fecha.** Este evento es el que supedita el nacimiento de la obligación cuando se trata de un plazo suspensivo y es el que extingue la obligación cuando se trata de un plazo extintivo. Para nuestro contrato es referido que será de un plazo suspensivo.

Conforme lo antes indicado, el contrato de promesa de compraventa que arguye el demandante en reconvención de fecha 21 de julio de 2017, es

5 CORTE SUPREMA DE JUSTICIA, SALA DE CASACIÓN DE CIVIL, Número de Proceso: Expediente No 2276 Magistrado Ponente: Enrique López de la Pava. República de Colombia, Bogotá, D.C. Marzo 12 de 1990.

claramente NULO ya que no reúne los requisitos del artículo 1611-3 del Código civil y en tal circunstancia así debe ser declarado por el juzgado.

Por lo expuesto, la presente excepción está llamada a prosperar y así se solicita declarar.

II

NO ES UNA FECHA CIERTA LA QUE CONTIENE EL CONTRATO DE FECHA 21/07/2017, EN LA MEDIDA QUE NO ES UN HECHO PREVIAMENTE FIJADO CONVENCIONALMENTE POR LAS PARTES.

SEÑALA EL ARTICULO 1530 DEL CODIGO CIVIL: DEFINICION DE OBLIGACIONES CONDICIONALES. *Es obligación condicional la que depende de una condición, esto es, de un acontecimiento futuro, que puede suceder o no.*

ARTICULO 1534 ibídem. CONDICION POTESTATIVA, CASUAL Y MIXTA. Se llama condición potestativa la que depende de la voluntad del acreedor o del deudor; casual la que depende de la voluntad de un tercero o de un acaso; mixta la que en parte depende de la voluntad del acreedor y en parte de la voluntad de un tercero o de un acaso.

ARTICULO 1535. CONDICION MERAMENTE POTESTATIVA. Son nulas las obligaciones contraídas bajo una condición potestativa que consista en la mera voluntad de la persona que se obliga.

En materia de obligaciones, la norma general es la de que estas son puras y simples, pues de ordinario las partes vinculadas tienen como propósito, al contratar, conseguir el cumplimiento inmediato de la prestación a que la obligación se refiere⁶. Con todo, la ley faculta a las partes para que, convencionalmente, las sometan a modalidades, esto es, subordinan sus efectos a ciertas circunstancias, las cuales se encuentran regladas en la legislación y consisten en la condición, el plazo y el modo⁷

En cuanto al requisito de exigibilidad de las obligaciones, la jurisprudencia ha concluido que *"se convierte en exigible cuando se ha vencido el término concedido al deudor para cubrir o pagar la deuda y no lo ha hecho dentro del término concedido para el efecto"*¹

Por tanto, *la exigibilidad de una obligación radica en saber con certeza el término exacto del cumplimiento de la misma, el cual, debe constar en el documento aportado como base de recaudo, que es lo que atañe el análisis formal para librar o no la orden de pago.*

Téngase en cuenta que frente a las obligaciones dinerarias, el momento de constitución en mora es claramente precisable si se tiene en cuenta que la mora se da cuando se incumple con la obligación de acuerdo con el plazo establecido.

Si se analiza en forma detallada lo que reza el documento de fecha 21/07/2017 respecto de la forma para pagar el precio, se tiene que:

6 csj, scc, sentencia de agosto 2 de 2007, M.P.: Pedro Octavio Munar Cadena, exp. 11001 310302420003195901.

7 csj, scc, sentencia de julio 18 de 1978, M.P.: Alberto Ospina Botero.

CUARTA – PRECIO Y FORMA DE PAGO: El precio convenido por los contratantes para esta venta es la suma de **CIENTO SETENTA Y CINCO MILLONES DE PESOS MCTE (\$175.000.000)** suma que **EL PROMETIENTE COMPRADOR** cancelara al **PROMETIENTE VENDEDOR** de la siguiente manera:

- a) La suma de **CINCUENTA MILLONES DE PESOS MCTE (\$50.000.000)** que serán cancelados a la firma del presente documento.
- b) La suma de **CINCUENTA Y DOS MILLONES DE PESOS MCTE (\$52.000.000)** que serán cancelados con producto de un crédito otorgado por la entidad financiera Banco Caja Social, para mejoras de vivienda.
- c) El saldo la suma de **SETENTA Y TRES MILLONES DE PESOS MCTE (\$73.000.000)** que serán cancelados con un crédito otorgado por la entidad financiera Banco Caja Social, desembolsados el día 21 de octubre del año 2017.

En el literal b, obsérvese bien que no se señala ninguna fecha cierta y concreta, por el contrario, dicha estipulación cae en el abismo de la indefinición, con lo cual se supedita a la voluntad de un tercero (banco) no se dice fecha del supuesto desembolso del crédito, tampoco a quien, y menos se indica sí el deudor autoriza el giro al acreedor, tampoco se mencionó la carta de aprobación del crédito, todo como para por lo menos elucubrar que era de esa forma. Siendo así las cosas no existe cierta fecha a partir de la cual se deriven las consecuencias de la mora en cabeza de la promitente compradora.

Sirve lo reseñado antes, respecto del literal C, sin embargo, acudiendo a las reglas de la experiencia bien es sabido que entre la solicitud de un crédito y la fecha del eventual desembolso, pueden transcurrir más de 3 días, lo que hacía imposible que el banco caja social desembolsara un crédito a la demandada y que para el mismo día de la firma de la promesa, esto es el 21/07/2017, lo cual hace no solo que sea confuso el documento, porque sí la voluntad de los contratantes era que ese mismo día se pagaba esa suma por \$73.000.000, NO TIENE CONGRUENCIA CON EL LITERAL "a", ya que simplemente se había dicho que a la firma se pagaban \$123.000.000, empero no es lo que reza el documento, con lo que se cae en el mismo abismo, la indefinición de una fecha cierta y concreta.

Por lo expuesto, la presente excepción está llamada a prosperar y así se solicita declarar.

III

DISOLUCION POR MUTUO DICENSO y- FALTA DE LEGITIMACION DEL DEMANDANTE PARA PEDIR RESOLUCION DEL CONTRATO.

Solo para no ir muy lejos en análisis súper elaborados para observar sí en efecto puede derivarse que respecto del contrato base de la demanda de reconvencción se presentó o no incumplimiento tácito, miremos lo siguiente:

Obligación pactada para ambas partes contratantes:

SEXTA. – OTORGAMIENTO DE ESCRITURA PUBLICA DE COMPRAVENTA Las partes acuerdan que la firma de la Escritura Pública de Compraventa del Inmueble objeto de este contrato se llevará a cabo el día 24 de julio del 2017, ante la notaria 3 del círculo de Bogotá, así mismo esta fecha se puede anticipar o prorrogar, según acuerdo entre las partes.

Por ende, si ambos habían acordado que suscribirían la escritura pública, tanto el uno como la otra estaban conminados a comparecer a la notaria 3ª de Bogotá inicialmente acordada, lo que ninguno acató, convirtiéndolos, a la par, en infractores de la promesa.

Sin embargo, según la jurisprudencia de la Corte suprema de justicia (Dic 7 de 1982), siempre será necesario verificar de acuerdo al caudal probatorio arrojado, sí debe examinar si la infracción obedeció a circunstancias especiales, consentidas por los mismos contratantes.

En efecto, respecto del contrato base de la demanda de reconvencción se pactó que eran los dos contratantes quienes debían concurrir a la notaria el día 24 de julio de 2017, sin que por demás el contrato indicará la hora de la comparecencia, pero lo que ocurrió aquí, contrario a lo alegado por el demandante es que él no acreditó al presente proceso y brilla por su ausencia, la prueba o certificación que demuestre que él sí honró ese compromiso.

E manera que el demandante en reconvencción no está legitimado para EXIGIR EL CUMPLIMIENTO DE UN CONVENIO QUE EL NO HONRRO.

Sin embargo, llamo la atención en punto de lo que sin lugar a dudas motivó a los contratantes a no darle cumplimiento a lo estipulado en el contrato de fecha 21/07/2017, y es que tomando las palabras textuales que expuso el demandante en su escrito demandatorio en el hecho 12º según el cual:

DECIMO SEGUNDO: firmaron un documento denominado contrato promesa de compraventa de inmueble de **fecha 28 de octubre de 2017**, el cual tiene como objeto de contrato la cuota (50%) parte del inmueble identificado con el folio de matrícula inmobiliaria Nro. **50S-32278**, de la oficina de instrumentos públicos de Bogotá D. C. zona sur, cédula catastral Nro. 39AS 52D 2, es decir versa exactamente del mismo objeto del contrato de promesa de compraventa de inmueble original de fecha 21 de julio de 2017 celebrado entre las mismas partes.

Con lo descrito en este hecho de la demanda, es que con base en el artículo 1618, 1619, 1620 y 1621 del código civil es que se devela la real y genuina intención de los contratantes era persistir con el negocio, y es que mutuamente se alejaron de cumplir lo que reza el contrato del 21/07/2017, para en su reemplazo, con base en el principio de la autonomía privada suscribieron otro contrato de fecha 28 de octubre de 2017 de la misma naturaleza y por el mismo bien inmueble dado que el contrato inicial era nulo por no reunir los requisitos legales, y no correspondía a la realidad económica del bien y en razón al gravamen hipotecario a favor del banco caja social y las cargas correspondientes sobre dicha obligación entre vendedor y comprador, se cambió el precio, su forma de pago, la fecha de otorgamiento de la escritura entre otros aspectos.

Con base en esto último, es que no puede accederse a las restituciones a pesar que los contratantes disolvieron el contrato por mutuo disenso, porque como se explicó antes la verdadera intención de los hoy partes en el presente proceso era persistir en el negocio de la cuota parte del inmueble ya referido, empero con otro contrato con estipulaciones diferentes al inicial.

Por lo expuesto, la presente excepción está llamada a prosperar y así se solicita declarar.

IV

REALIDAD CONTRACTUAL Y EXPRESION DE LA AUTONOMÍA DE LA VOLUNTAD PLASMADA EN EL CONTATO DEL 28/10/2017.

En cuanto al contrato que se está demandando, por tratarse del mismo objeto (cuota parte del inmueble identificado con el folio de matrícula inmobiliaria Nro. **50S-32278**, de la oficina de instrumentos públicos de Bogotá D. C.) y por las mismas personas del contrato suscrito inicialmente, no se debió realizar un contrato nuevo sino que bastaba con realizar una adición al contrato inicial o un OTROSI modificadorio, fijese que no se modifica el objeto sino que solamente varia en el precio y forma de pago como se puede observar en la cláusula cuarta de ambos documentos, así como en el tiempo de realización de los pagos y la firma de la escritura pública que podemos observar en las cláusulas cuarta y sexta de los dos escritos.

Con relación al documento firmado el día 28 de octubre de 2017, con fecha posterior al originalmente suscrito, en ninguna cláusula hace alusión o explica la intención de anular, modificar o cambiar lo pactado en el contrato original, lo que quiere decir que no cumple con las exigencias del documento denominado OTRISÍ, por lo tanto no debe ser tenido en cuenta pues ya existe un contrato vigente de fecha **21 de julio de 2017**, el cual reúne todos los requisitos establecidos por la ley, y solicito al despacho darle plena validez para poder destrabar la litis y continuar hasta el cumplimiento de lo pactado.

Un hecho jurídico es lo que efectivamente ocurrió, esto es la firma del contrato de promesa de venta el día **28/10/2017**, y otra es lo que según el demandado no había necesidad de rehacer todo el contrato, sino que a criterio del demandado **"SOLAMENTE VARIA EN EL PRECIO Y FORMA DE PAGO, ASÍ COMO EL TIEMPO DE REALIZACIÓN DE LOS PAGOS Y LA FIRMA DE ESCRITURA PÚBLICA....."**

Ni más ni menos que las partes acordaron variar los siguientes aspectos:

a) El precio: se acordó que el precio no sería \$175.000.000, sino que pasó a \$140.000.000, ya que en la promitente compradora se presentó asunción de deuda del responsable inicial (cuota parte del vendedor como deudor solidario) a la compradora, este hecho modificatorio es permitido por la ley en franca proyección del principio de la autonomía privada.

Sin embargo, es claro que en este punto, no se presentó una subrogación propiamente dicha conforme lo contemplan los artículos 1666,1669,1960, 1961, 1962 y 1963 del código civil por cuanto la subrogación legal hace referencia a un traslado de un derecho (en el caso el crédito hipotecario de que es titular la entidad financiera banco caja social), por disposición legal a favor del tercero que paga (la persona natural compradora del bien inmueble); pero, cuanto la compradora debía pagar era una deuda en cabeza también de la parte enajenante y por cuenta de ésta al Banco caja social. Insístase, no estaba adquiriendo un crédito a su favor la demandante, en adición a la cuestión, hubo consenso explícito entre la promitente compradora y el promitente vendedor para ejecutar el pago.

b) Forma de pago: Igualmente, se cambió la forma de pago ya que como se consignó primero era incierta la fecha para concretar los pagos, estaba sometido a la liberalidad incluso de la misma deudora, este hecho modificatorio es permitido por la ley en franca proyección del principio de la autonomía privada.

c) Tiempo o fecha para firmar la correspondiente firma de la escritura pública. Ni más ni menos que tuvo lugar éste hecho modificatorio también permitido por la ley en franca proyección del principio de la autonomía privada, sino que como se aclaró antes, obedeció a que ambas partes adeudan incluso hasta la fecha la hipoteca que grava el bien y cuyo **plazo de 10 años tiene vigencia hasta el año 2022.**

Por supuesto, que los actos jurídicos permiten todas las modificaciones fruto de la autonomía de la voluntad, siempre y cuando no se afecte el orden público o las disposiciones de carácter imperativo, en ninguna norma se impone que las partes deban hacer las modificaciones que a bien tengan por medio de un otrosí,

Con base en la teoría expuesta por la parte demandada, las partes no debieron firmar un nuevo contrato de promesa de compraventa, sino que debió hacerse un **otro sí** modificatorio para sí tuviera validez y como no se hizo de esa manera, entonces no se puede considerar con validez el nuevo contrato.

Para respaldar la teoría defensiva se dice:

El hecho que la señora demandante, al ver que no podía cumplir el contrato promesa de compraventa originalmente firmado, de fecha 21 de julio de 2017, por cuanto los créditos solicitados al Banco Caja social estipulados en la cláusula cuarta no le fueron aprobados, cometió el error de realizar un documento manifestando que se trataba de un OTROSÍ modificadorio, desconociendo la ley, la jurisprudencia, la costumbre y los principios generales del derecho, cuando lo que realizó fue un documento totalmente contrario que no cumple con las características del documento denominado OTROSÍ, pues no existe cláusula donde se manifieste la intención de anular, modificar o cambiar las condiciones del contrato original, cometiendo el error de desconocer la costumbre y el precedente judicial de la materia, como nos ilustra el Consejo de Estado, expediente 1438 del 20 de mayo de 2004 "**En otras palabras, solamente habrá contrato adicional cuando se agrega algo nuevo al alcance físico inicial del contrato, cuando existe una verdadera ampliación del objeto contractual y no cuando simplemente se realiza un ajuste del valor o del plazo inicial del contrato**"

En las pruebas o documentos aportados por el demandado, se echa de menos la certificación notarial por la cual dicha parte pruebe que sí compareció a la notaria 3ª, esa prueba es necesaria para alegar cumplimiento de su parte, no haber aportado dicha prueba documental demuestra su manifiesto incumplimiento.

Omite manifestar que entre el día 21 del mes de julio y el día 28 de octubre de 2017, el demandado tuvo la oportunidad de sanear el bien y demostrar que lo entregaba libre de hipotecas, o lo que era menester, tener permiso del banco, empero sí la demandante y promitente compradora era ya una contratante incumplida, ¿por qué no la demandó ejecutivamente?, o por qué no pidió la resolución del contrato?

Contrario a todo lo anterior, el demandado de forma libre y voluntaria junto con la demandante concurren a la misma notaria a suscribir un nuevo contrato.

Sin embargo, atribuye solamente a la demandante el hecho que hayan firmado un nuevo contrato, sino que incluso va al punto de manifestar que de manera apresurada lo convenció de otro documento:

El demandado señor JOSE JAVIER NIÑO RONCANCIO, ha cumplido todas y cada una de las estipulaciones pactadas en el contrato "promesa de compraventa de inmueble" de fecha 21 de julio de 2017, lo contrario ha ocurrido con la demandante que al percatarse de la imposibilidad de cumplir lo pactado al no serle aprobado los créditos en el banco Caja Social, de manera apresurada convence al demandado para que firme otro documento que no corresponde a una adición del contrato original y tampoco constituye un nuevo contrato por tratarse del mismo objeto del contrato original.

Es preciso en este punto señalar y contextualizar lo que aquí se ha dicho. Sí la teoría dice que el documento que enrostra el demandado de fecha **21/07/2017** y que según su postura es el único válido, y que debido al eventual incumplimiento de la compradora ella de forma apresurada lo convence para que firme otro documento, **¿como se explica que solo hasta el 30 de octubre de 2017 ambos hayan consentido firmar otro contrato?**

Pudiera tener algo de sentido que sí la demandante convenciera al demandado que antes del día 24 de julio de 2017 lo hubiera requerido para firmar otro

contrato, entonces pudiera tener algo de sentido lo alegado, pero el hecho jurídico del 28/10/2017 es tozudo, protuberante y a todas luces claro.

Se pasa por alto en la tesis así expuesta, que le ordenamiento jurídico de nuestro país consagra el principio de libertad contractual.

"Dado que la acción de tutela se plantea entre particulares y con ocasión de la vicisitudes de un determinado contrato, debe la Corte analizar la incidencia que la Constitución puede llegar a tener en el campo de la autonomía privada y de la libertad negocial.

3. La autonomía privada se inscribe en la dinámica de la libertad que reconoce a toda persona el poder de decidir su propia esfera personal y patrimonial. En Colombia la libertad de contratación - en sentido amplio libertad negocial - tiene sustento constitucional como condición, instrumento y modalidad del concreto ejercicio de varios derechos consagrados en la Carta. Baste señalar a este respecto que la circulación de bienes, distribución y movilización de la riqueza, derivada de la garantía de la propiedad privada, asociativa y solidaria (CP art. 58) sería impensable sin recurrir al contrato; la personalidad jurídica a la cual toda persona tiene derecho exhibe entre una de sus manifestaciones más conspicuas la de ser centro de imputación jurídica de derechos y obligaciones generados por el fenómeno del contrato (CP art. 14); el derecho al libre desarrollo de la personalidad se proyecta en opciones que elige el sujeto para cuya actualización debe entrar con otros sujetos y ese medio al cual normalmente se apela es el contrato (CP art. 16); el derecho a la libre asociación en todos los órdenes precisa del contrato (CP arts. 38 y 39); la conformación de la familia, núcleo esencial de la sociedad, puede asumir forma contractual (CP art. 42); en fin, el derecho a la libre actividad económica y la iniciativa privada requieren del contrato como instrumento indispensable de la empresa - base del desarrollo (CP art. 333) - sin el cual no se concibe la interacción entre los diferentes agentes y unidades económicas y la conformación y funcionamiento de mercados (CP art. 333). Resulta imperioso concluir que la libertad negocial, en cuanto libertad de disponer de la propia esfera patrimonial y personal y poder de obligarse frente a otras personas con el objeto de satisfacer necesidades propias y ajenas, es un modo de estar y actuar en sociedad y de ser libre y, por todo ello, es elemento que se encuentra en la base misma del ordenamiento constitucional." (Sentencia No. T-240/93)

V.

LOS ARGUMENTOS QUE EXPONE EL ACTOR ESTÁN FUNDAMENTADOS EN LA LEY DE CONTRATACIÓN ESTATAL EL CUAL PERMITE EXPRESAMENTE ADICIONES OTROSI, Y APOYADO EN LAS SENESENCIAS QUE SOBRE EL PARTICULAR HA PROFERIDO EL CONSEJO DE ESTADO.

Mírese bien:

LEY 80 DE 1993

ARTÍCULO 40. DEL CONTENIDO DEL CONTRATO ESTATAL. *Las estipulaciones de los contratos serán las que de acuerdo con las normas civiles, comerciales y las previstas en esta ley, correspondan a su esencia y naturaleza.*

*"...,,,) Los contratos **no podrán adicionarse en más del cincuenta por ciento (50%) de su valor inicial**, expresado éste en salarios mínimos legales mensuales.*

A raíz del Decreto Legislativo 537 de 2020. En su artículo 8° se agregó:

"Adición y modificación de contratos estatales. Durante la vigencia de la Emergencia Sanitaria declarada por el Ministerio de Salud y Protección Social, con ocasión de la pandemia derivada del Coronavirus COVID-19, todos los contratos celebrados por las entidades estatales que se relacionen con bienes, obras o servicios que permitan una mejor gestión y mitigación de la situación de emergencia con ocasión de la pandemia derivada del Coronavirus COVID-19, **podrán adicionarse sin limitación al valor.** Para este propósito, la entidad estatal deberá justificar previamente la necesidad y la forma como dichos bienes y servicios contribuirán a gestionar o mitigar la situación de emergencia"

Sin embargo, omite observar en su análisis para que sea congruente que:

"ARTÍCULO 28. DE LA INTERPRETACIÓN DE LAS REGLAS CONTRACTUALES. En la interpretación de las normas sobre contratos estatales, relativas a procedimientos de selección y escogencia de contratistas y en la de las cláusulas y estipulaciones de los contratos, **se tendrá en consideración los fines y los principios de que trata esta ley,** los mandatos de la buena fe y la igualdad y equilibrio entre prestaciones y derechos que caracteriza a los contratos conmutativos."

Sin ir muy lejos, no es posible que frente a la naturaleza del asunto que nos ocupa que es netamente civil, pretenda el demandado se apliquen normas que tienen que ver con la contratación estatal, es un total despropósito, al punto que en cuanto refiere a la contratación con el Estado, la misma ley 80 dice:

"ARTÍCULO 77. DE LA NORMATIVIDAD APLICABLE EN LAS ACTUACIONES ADMINISTRATIVAS. En cuanto sean compatibles con la finalidad y los principios de esta ley, las normas que rigen los procedimientos y actuaciones en la función administrativa serán aplicables en las actuaciones contractuales. **A falta de éstas, regirán las disposiciones del Código de Procedimiento Civil.**"

Lo anterior pone en evidencia el grave error que comete el demandado al sustentar su tesis no en las normas que gobiernan o disciplinan los contratos entre particulares, (código civil) sino que hace un *sancocho iuris* al afirmar que sí es válido el contrato del 21/07/2014, y llega al punto de transcribir normas sin explicar su relación con el asunto particular y concreto que nos ocupa, cita y transcribe apartes de sentencias del Consejo de Estado sin brindar una explicación del porqué el juzgador de primera instancia debe apartarse de las disposiciones del código civil y aplicar las normas por él citadas y menos la jurisprudencia.

VI

ENRIQUECIMIENTO SIN UNA JUSTA CAUSA.

Encuentra respaldo esta excepción en los hechos que componen la demanda de reconvenición los cuales están inequívocamente dirigidos a obtener a favor del demandante un enriquecimiento u obtener una ventaja patrimonial en desfavor de la parte demandada, es decir, pese a que el demandante en forma clara realizó la venta de una cuota parte de un bien inmueble, pretende al mismo tiempo negar y restarle valor a ese negocio jurídico y por la vía de los gananciales en el presente tramite liquidatorio, obtener provecho como si nunca hubiera vendido, eso sin mencionar el otro grave hecho de haber recibido el 80% aproximadamente como parte del precio de venta acordado.

La ventaja abusiva que busca el demandante es tal proporción que niega y oculta el dinero ya recibido por la venta, sino que pretende obtener ganancias cercanas a la suma de \$587.675.809.

CUANTIA

Estimo la cuantía la cual estimo superior a la suma de **QUINIENTOS MILLONES DE** pesos M/cte., (\$ **587.675.809 de pesos**).

Es decir, el empobrecimiento a costa de la demandada que busca el demandante no se reduce a lo que ella entregó al demandado por la venta por encima de los \$85.000.000, sino que según la teoría económica del caso propuesto por el demandante se encausa a desconocer el mismo acto negocial y por el cual pactaron un precio del bien por \$140.000.000, sino que en virtud de lo expuesto, el demandante cree que el valor actual y no el de la época del trato o negocio que fue para octubre de 2017 es hoy por \$839.500.000.

Cesada la convivencia matrimonial, ninguno de los cónyuges tiene legitimación para beneficiarse de los bienes que no han contribuido a formar. Lo contrario, implica desconocer el principio de la buena fe, así como la realidad social, con manifiesto abuso del derecho, pues no resulta ético o moral participar de algo que no se ayudó a construir, nada de lo cual permite una lectura legal y constitucional.

Cs. C:S.J. 4017-2021.

Las ganancias pretendidas por el actor, son claramente dirigidas en contra del patrimonio de la demandada y con una causa evidentemente ilegal e injusta, estor por cuanto como se explicó en la excepción anterior, el demandante actúa con mala fe y abusa del derecho al pretender provecho de un patrimonio que él no contribuyó a construir, y por el contrario la causa de sus pretensiones no tienen origen en un contrato válido, o por una *disposición expresa de la ley*, de hablarse de contrato de matrimonio, este quedó absolutamente disuelto con el hecho del rompimiento de convivencia, por cierto confesada por el mismo demandante en el año 2015.

"En tal acción, pues, subyace un imperativo moral, como que el ordenamiento jurídico no quiere patrocinar el acrecimiento económico de un sujeto a expensas de otro, cuando no existe ningún fundamento jurídico que lo justifique, postulado que encaja, desde luego, con la necesidad de dar a cada quien lo suyo, esto es, lo que verdaderamente le corresponde de acuerdo con los principios de justicia y equidad."⁸

"También ha dicho "en cuanto al enriquecimiento injusto, fuente que es, como bien se sabe, de obligaciones, y que tiene lugar cuando independientemente de toda causa jurídica se presenta el desplazamiento o disminución de un patrimonio a expensas de otro, de largo tiempo atrás doctrina y jurisprudencia han determinado sus elementos integrantes, cuales son el aumento de un patrimonio y un empobrecimiento correlativo, amén de la carencia de causa o fundamento jurídico que justifique tal desplazamiento patrimonial, factores estos entre los cuales- y asunto es por cierto que salta a la vista-, es el último de los enunciados el que informa la figura y recoge el principio general de que nadie puede enriquecerse torticeramente a costa de los demás, a lo que ha de agregarse que para estos efectos

⁸ C.S.J., Ref: Exp. No 05360-31-03-001-2003-00164-01, doce de mayo de dos mil nueve.

debe entenderse por causa, no aquella a que se refiere el artículo 1524 del código civil, sino la preexistencia de una relación o vínculo jurídico entre el enriquecedor y el empobrecido que justifique el movimiento patrimonial."⁹

Son los anteriores razonamientos los que conducen a la parte demandante que se decreta su prosperidad por cuanto son suficientemente fundados y sustentados y en desfavor del extremo pasivo.

El demandante en forma absolutamente clara dispuso la venta de su cuota parte sobre el bien o cuota parte del bien inmueble con matrícula 50S-32278, venta que fue realizada el 28/10/2017, empero que solo hasta el año 2022 se llevara a cabo la firma de la correspondiente escritura pública.

Para la época en que de forma definitiva se separó la pareja NIÑO-CASTILLO, es decir noviembre de 2015, los dos eran los únicos copropietarios del referido bien en partes iguales en común y proindiviso.

Empero el negocio jurídico de la promesa de venta para el 28 de octubre de 2017, es decir dos (2) años después de la separación, el demandante JAVIER NIÑO dispuso de su cuota parte vendiéndola a la señora YAMILE CASTILLO.

Lo que pretende el demandante JAVIER NIÑO R., es claramente un enriquecimiento sin causa, ya que no resulta legal, justo ni equitativo pretender ganancia sobre bienes muebles o inmuebles que eventualmente pudo haber adquirido él, durante lapso de tiempo comprendido entre la fecha de separación y dejación de la convivencia marital esto es noviembre de 2015 y el 5 de octubre de 2020, por consiguiente tampoco le es dable a la demandada pretender hacer lo propio mediante un reclamo semejante.

El demandante no prueba ni podrá probar en grado de certeza que contribuyó con recursos sus económicos o de otro tipo, en función de cumplir del deber de socorro, la ayuda y trabajo reciproco para las adquisiciones que pudo haber efectuado mi cliente, incluso DESPUES DE LA SEPARACION DEFINITVA.

Distinta es la discusión según la cual el demandante vendió por un precio mayor según su postura demarcada así:

Con respecto a esta partida, el día 21 de julio del año 2017, el señor JOSE JAVIER NIÑO RONCANCIO, y la señora YAMILE CASTILLO MESA, voluntariamente y ambos con capacidad para hacerlo celebraron el CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA DE INMUEBLE, cuyo objeto refiere respecto de la cuota parte del (50%) del inmueble identificado con el folio de matrícula inmobiliaria **No 50S -32278**, precio real y acordado por las partes respecto de la cuota parte del inmueble fue por la suma de CIENTO SETENTA Y CINCO MILLONES DE PESOS M/CTE (\$ 175.000.000), de los cuales pagó en efectivo la suma de OCHENTA Y CINCO MILLONES DE PESOS M/cte., (\$85.000.000) contrato que fue incumplido por la señora YAMILE CASTILLO MESA, que no volvió a pagar el dinero restante, es decir la suma de NOVENTA MILLONES DE PESOS M/cte. (\$90.000.000) que debió terminarse de pagar el 21 de octubre de 2017.

Sin embargo, ante la pretensión judicial de desconocer el contrato firmado el 28 de octubre de 2017, fue precisamente que cursa el proceso principal con radicado 2020-0002.

VII

CONDUCTA DESLEAL DEL DEMANDANTE.

⁹ Cas. 27 de marzo de 1939, XLVIII; 9 de junio de 1971; 26 de marzo de 1958.

Dijo el demandante de reconvención en su escrito de contestación de la demanda principal lo siguiente:

contrato. Con relación al hecho cuatro manifestado en la demanda la fecha 30 de octubre de 2022 a las 11:00 a. m. aún no se ha cumplido, lo que quiere decir a la fecha que no existe un incumplimiento de la parte demandada.

Al justificar el demandado en relación al hecho 4° de la demanda que no existe un incumplimiento de la parte demandada porque la fecha prevista para el mes de octubre de 2022 a las 11:00 a.m. es un claro reconocimiento que dicho contrato está plenamente vigente, y se corrobora esto además con lo dicho en su demanda en el hecho 12° así:

DECIMO SEGUNDO: firmaron un documento denominado contrato promesa de compraventa de inmueble de **fecha 28 de octubre de 2017**, el cual tiene como objeto de contrato la cuota (50%) parte del inmueble identificado con el folio de matrícula inmobiliaria Nro. **50S-32278**, de la oficina de instrumentos públicos de Bogotá D. C. zona sur, cédula catastral Nro. 39AS 52D 2, es decir versa exactamente del mismo objeto del contrato de promesa de compraventa de inmueble original de fecha 21 de julio de 2017 celebrado entre las mismas partes.

El artículo 280 inciso primero señala que **se deberá siempre calificar la conducta procesal de las partes y, de ser el aso, deducir indicios de ella**, y es que resulta imperioso que el despacho analice en conjunto los planteamientos expuestos por el demandante en reconvención, junto lo que expuso en el interrogatorio de parte, su escrito de contestación e incluso sus pretensiones para que se observe cómo es que pretende a todas luces y de forma caprichosa decir una cosa, pero al mismo tiempo pedir otra, empero negando los hechos tozudos en que ha incurrido.

En concordancia, el artículo 42-3 se pone de presente la obligación que le asiste a las parte de obrar con lealtad, probidad y buena fe dentro del proceso.

Dice el demandante:

QUINTA: COMPROMISO O CLAUSULA COMPROMISORIA: Solicitó a la señora Juez conceda la excepción, tenga en cuenta que de acuerdo con el libelo de la demanda la señora demandante YAMILE CASTILLO MESA, en los hechos 1,4,5,7 narra sobre la CLAUSULA DE COMPROMISO O COMPRIMOSORIA, en el contrato de promesa de compraventa en tres folios que se anexa a la demanda y además en el primer contrato de promesa de compraventa entre ex cónyuges existe un compromiso para terminar y firmar las correspondientes escrituras, el día 30 de octubre del año 2022 en la notaria 3 de Bogotá a las 11: 00 de la mañana, fecha que no ha llegado y es imposible para el señor demandado cumplir, además tenga en cuenta que también en los hechos de la demanda se expresa que en la actualidad el objeto del negocio que es el bien inmueble presenta una hipoteca que se está cancelando con el producto de los arriendos del inmueble, y en los hechos de la demanda se expresa que hace falta un pago por valor de treinta millones (\$ 30.000.000) que serán pagados el día que se firme la escritura pública el decir el día 30 de octubre del año 2022 en la notaria 3 del circulo de Bogotá; por lo anterior su señoría declare probada la presente excepción, de por terminado en proceso y condene en costas a la señora demandante.

Es anti técnico pedir al juez del caso pedir al mismo tiempo no tenga en cuenta el contrato báculo de la acción, porque su tesis dice que no es válido porque no se hizo un otrosí, pero al unisonó pedir que se declare la existencia de una cláusula compromisoria que consiste en concurrir a la notaria 3ª de Bogotá a firmar la escritura el día 30 de octubre de 2022, además poner de presente el hecho que sobre el bien existe un gravamen y que hace falta que le paguen al demandado la suma de \$30.000.000.

Conforme lo dicho ya en punto que habiendo confesión por el demandante en cuanto que, según los hechos 12° y 13° de la demanda, mediante el contrato celebrado el 28 de octubre de 2017 de la misma naturaleza y por el mismo bien inmueble dado que el contrato inicial era nulo por no reunir los requisitos legales, y no correspondía a la realidad económica del bien y en razón al gravamen hipotecario a favor del banco caja social y las cargas correspondientes sobre dicha obligación entre vendedor y comprador, **se cambió el precio, su forma de pago, la fecha de otorgamiento de la escritura entre otros aspectos**, NO ES POSIBLE LEGALMENTE QUE EL ACTOR PRETENDA DESCONOCER ESA REALIDAD CONTRACTUAL y ALEGUE y PIDA AL MISMO TIEMPO QUE SE DECLARE NULO porque según él es posterior en cuanto al tiempo de celebrado el primero, sino también porque supuestamente no es una adición a ese convenio primigenio.

En la pretensión 3ª es confusa y anti técnica, aparte de ya pedir **NULIDAD E INISTENCIA**, ya que sí vemos lo pedido en la 1ª pide se **RESUELVA** el contrato de fecha 21/07/2021 por incumplimiento, empero en la presente pretensión se ruega se **RESINDAN** tanto el contrato del 21/07/2017, y también el de fecha 28/10/2017, empero va más allá pide que se declare así porque el demandante sufre **LESIÓN ENORME** en cuanto al precio acordado por el bien con el avalúo por él aportado.

Es evidente la confusión de conceptos, porque **RESUELVEN, RESINDIR Y LA LESION ENORME, son conceptos legales y jurisprudencialmente distintos.**

En la pretensión 7ª solicita:

SEPTIMO: Que se condene a la demandada a pagar a favor del demandante en reconvención la suma de CUATROCIENTOS NOVENTA Y UN MILLONES NOVECIENTOS OCHENTA Y CINCO MIL OCHOCIENTOS NUEVE PESOS M/CTE. (\$491.985.809) correspondiente a la cuota parte del inmueble objeto del contrato de promesa de compraventa.

Es sorprendente como el demandante aspira a que la demandada le haga un pago por \$491.985.509, por la cuota parte del bien inmueble, como sí lo que ya dijo antes en el acápite factico en cuanto que no es válido el contrato del 28/10/2017, pero también que el valido y vigente según su argumento es el de fecha 21/07/2017, PERO TAMBIEN QUE DE DECLARE LA RESOLUCION, RESICION Y LA NULIDAD y que en todo caso se le pague también por el precio del bien \$494.985.509.

Mírese cómo es que el demandante en reconvención hace posturas diametralmente opuestas no solo en el acápite factico sino también el ítem de las pretensiones, ya que aparte de lo ya resaltado hasta aquí, pide también lo siguiente:

DECIMO: Que se restituya al demandante la cuota parte del inmueble identificado con matricula inmobiliaria Nro. 50S- 32278 de la oficina de instrumentos públicos del círculo de Bogotá D. C. dentro de los diez días siguiente a su ejecutoria.

Es no solo anti técnico sino que no es una postura seria y coherente conforme lo ordena el artículo 82-4 del CG.P.

Afirmar y repetir que la demandada es la parte incumplida y negar que ella le hizo el pago de \$85.000.000 no solo es desleal con su contra parte, sino que dista de lo que rezan los documentos respecto de este aspecto.

En general el demandante en reconvención debe ser reprochado severamente al momento de calificar su conducta procesal desplegada por cuanto son varios los hechos que demuestran su postura desleal.

SOBRE LAS PRUEBAS PEDIDAS POR EL DEMANDANTE

La Inspección. No es pertinente, ni conducente lo pedido sobre una inspección judicial al inmueble, la demanda principal como la de reconvención se trata sobre asuntos o puntos de derecho eminentemente y el esclarecimientos de los hechos materia del presente asunto se circunscribe al estudio de los documentos contentivos de los contratos anexados, y por otro lado no se hace imposible verificar los hechos, contrario sensu se aportan suficientes elementos materiales de prueba con las documentales.

Los 3 testimonios solicitados por el demandante al unísono se indica como motivo para su comparecencia lo siguiente:

"Su testimonio será sobre la mayoría de los hechos y la contestación de la demanda."

Reza el artículo 212 del C.G.P.:

*"Cuando se pidan testimonios deberá expresarse el nombre, domicilio, residencia o lugar donde pueden ser citados los testigos, **y enunciarse concretamente los hechos objeto de la prueba.**"*

El juez podrá limitar la recepción de los testimonios cuando considere suficientemente esclarecidos los hechos materia de esa prueba, mediante auto que no admite recurso."

En el presente asunto, brilla por su ausencia la enunciación concreta de los hechos sobre los cuales declararía cada una de las personas señaladas.

Pero observando la naturaleza eminentemente jurídica sobre la que abarca y gira el presente proceso, no resulta, pertinente ni conducente la prueba testimonial para verificar los hechos expuestos en la demanda de reconvención.

Por lo tanto solicito al despacho no acceder a la práctica a ninguno de los testimonios solicitados.

SOLICITUD DE PRUEBAS

Interrogatorio de parte.

Con base en el artículo 198 del C.G.P., solicito se decrete el interrogatorio del demandante JOSE JAVIER NIÑO RONCANCIO.

Testimonio.

Conforme de lo indicado en el artículo 208, 212 del C.G.P., con el fin de averiguar los hechos de la concretos que llevaron a las partes al negocio de PROMESA DE COMPRAVENTA del 28/10/2017, y demás aspectos jurídicamente relevantes tales como porqué razón los contratantes manifestaron hacer este último contrato, conocer la genuina intención de los contratantes, el cumplimiento y desarrollo de este negocio, solicito se decrete el testimonio de la siguiente persona mayor de edad con domicilio en Bogotá:

YEMSI STEPHANIE NIÑO CASTILLO C.C. # 1022372719, quien pueden ser citada en la calle 38 A sur # 68 B-22, en Bogotá D.C, teléfono móvil 312-8026520, correo electrónico yamicas3020@gmail.com.

ANEXOS

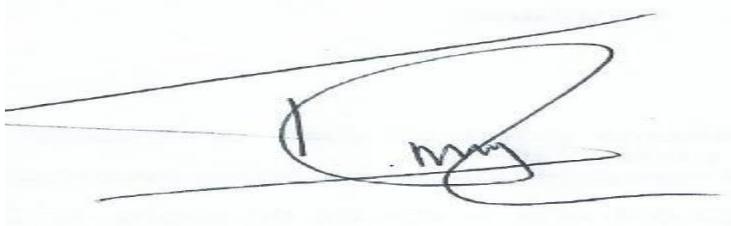
1. El PODER, ya obra en el expediente principal.

NOTIFICACIONES

La demandante, Sra. **YAMILE CASTILLO MESA**, en la calle 38 A sur # 68 B-22, en Bogotá D.C, teléfono móvil 312-8026520, **correo electrónico** yamicas3020@gmail.com.

El suscrito abogado en: Teléfono 312-5680412 y **correo electrónico:** ivanromero375@gmail.com.

Del señor Juez, cordialmente,

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Ivan Romero Fuentes', is written over a horizontal line. The signature is stylized and somewhat cursive.

IVAN DARIO ROMERO FUENTES

C.C. 79.670.061, expedida en Bogotá

T.P. N° 140.097 del Consejo Superior de la Judicatura

Teléfono 312-5680412 y correo electrónico: ivanromero375@gmail.com.